

РЕФЕРАТ

Тема выпускной квалификационной работы – «Управление земельными ресурсами муниципального образования (на примере муниципального образования «Егорьевский район» Алтайского края)».

Предметом исследования выступают процессы управления земельными ресурсами муниципальных образований.

Объектом выпускной квалификационной работы является муниципальное образование «Егорьевский район» Алтайского края.

Целью выпускной квалификационной работы является исследование теоретических аспектов особенности управления земельными ресурсами на уровне муниципальных образований, а также анализ эффективности управления земельными ресурсами объекта исследования, выявление проблем в данной области, а также разработка рекомендаций, направленных на их устранение.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. рассмотреть понятие и особенности управления земельными ресурсами муниципальных образований;
2. исследовать организационно-управленческие аспекты управления земельными ресурсами муниципальных образований;
3. изучить нормативно-правовую базу, регламентирующую процесс управления земельными ресурсами;
4. дать общую характеристику деятельности и организационной структуры муниципального образования «Егорьевский район» Алтайского края;
5. проанализировать эффективность управления земельными ресурсами Егорьевского района Алтайского края;

6. выявить проблемы в области управления земельными ресурсами района;

7. предложить рекомендации, направленные на совершенствование процесса управления земельными ресурсами муниципального образования.

Структура выпускной квалификационной работы представлена введением, тремя главами, заключением и списком использованных источников.

Во введении обоснована актуальность выбранной темы исследования.

В первой главе рассмотрены теоретические аспекты темы, такие как понятие и особенности управления земельными ресурсами на уровне муниципальных образований, нормативно-правовая база, регламентирующая процесс управления муниципальными землями.

Во второй главе представлен анализ управления земельными ресурсами объекта исследования, выявлены проблемы существующие в данной сфере.

В третьей главе предложены рекомендации по совершенствованию процесса управления земельными ресурсами муниципального образования.

В заключении представлены основные выводы по результатам проведенного исследования.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	7
1.1 Понятие и особенности управления земельными ресурсами муниципального образования	7
1.2 Организационно-управленческие основы управления земельными ресурсами муниципального образования	13
1.3 Нормативно-правовая база управления земельными ресурсами	19
2. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЕГОРЬЕВСКИЙ РАЙОН» АЛТАЙСКОГО КРАЯ).....	24
2.1 Характеристика деятельности и организационной структуры администрации Егорьевского района Алтайского края	24
2.2 Анализ эффективности управления земельными ресурсами муниципального образования.....	29
2.3 Проблемы управления земельными ресурсами муниципального образования	34
3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ НА УРОВНЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЕГОРЬЕВСКИЙ РАЙОН» АЛТАЙСКОГО КРАЯ)	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	54
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	58

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы определяется тем, что сегодня большинство муниципальных образований не имеют достаточной экономической самостоятельности, И одна из наиболее актуальных проблем наблюдаются в сфере управления муниципальной собственностью, в том числе земельными ресурсами.

В данных обстоятельствах особое значение приобретает формирование эффективной муниципальной политики в сфере землепользования на уровне муниципальных образований.

Органы местного самоуправления согласно законодательству РФ наделены полномочиями в сфере управления земельными ресурсами. Имея на своем балансе муниципальные земли, они принимают решения относительно методов и механизмов управления земельными ресурсами. Поступления в местные бюджеты в структуре доходов в России составляют небольшую долю, несмотря на то, в большинстве развитых стран наблюдается обратная тенденция. Так, в зарубежных странах рынок земли является одним из важнейших секторов национальной экономики, в котором создается до 30% ВВП.

Проблема эффективности института местного самоуправления решается прежде всего за счет результативного управления ресурсами муниципального образования.

Но подавляющее большинство муниципальных образований в России испытывают недостаток средств в своих бюджетах, что говорит неэффективности управления имеющимися в их распоряжении ресурсами.

Требуют серьезной проработки применяемые в муниципальных образованиях методики и процедуры определения арендных платежей за использование земельных участков.

Отдельно можно выделить сложности в управлении земельными ресурсами сельских поселений. Часто неэффективность управления землями сельских поселений связана с отсутствием достаточного объема информации для принятия управленческих решений в сфере управления земельными ресурсами.

Информационную базу исследования составили материалы учебной и научной литературы, таких авторов как Н. В. Гагаринова, М.В. Сидоренко, И.Г. Полтарак, А.Н. Швецов, А.А. Варламов и др., а также нормативно-правовая база и документы внутренней отчетности объекта практики.

Целью выпускной квалификационной работы является исследование теоретических аспектов особенности управления земельными ресурсами на уровне муниципальных образований, а также анализ эффективности управления земельными ресурсами объекта исследования, выявление проблем в данной области, а также разработка рекомендаций, направленных на их устранение.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

1.1 Понятие и особенности управления земельными ресурсами муниципального образования

Земельные ресурсы - это основа экономической самостоятельности, без которой невозможно комплексное социально-экономическое развитие любого муниципального образования. Вся хозяйственная деятельность общества и его институтов протекает на пространственном базисе земельных ресурсов. Невозможно успешное функционирование муниципальных образований, без эффективной системы управления земельными ресурсами [5].

Формирование муниципальной целевой политики в сфере земельных отношений необходимо проводить с учетом всех существующих концепций, именно это поможет сформировать базис для оптимального управления земельными ресурсами.

Исходя из географической концепции земли во многом формируются представления о ней, с позиции физических характеристик, в том числе плодородия почв. Земельные ресурсы имеют массу альтернативных вариантов использования — ведение сельскохозяйственной деятельности, промышленное предприятие, промышленности, строительство объектов инфраструктуры, зоны рекреации и т.д.

Конкретные варианты решения об альтернативном использовании земельных ресурсов определяются множеством факторов, Среди основных из них можно назвать = плодородие почв, климатическую зону, топографией местности и наличием административно-территориальных центров, уровнем технологического развития и условиями развития отдельной территории, и даже культурным укладом общества. При этом весовая характеристика того

или иного элемента существенно зависит от географического положения земельного участка. Географическая концепция является определяющей при разработке муниципальной политики в сфере землепользования [36].

С позиции юридической концепции земля выступая как объект недвижимого имущества, является объектом общественных правоотношений. В России законодательно предусмотрена множественность форм собственности на земельные участки и их использования в качестве объекта недвижимого имущества в хозяйственный оборот путем совершения сделок купли-продажи, залога, аренды и т.п.

Специфика управления земельными ресурсами также определяется тем фактом, что с ними связано большое количество социальных интересов различных групп общества. Ведь все жизнедеятельность человека так или иначе связана с земельными ресурсами. Так одни социальные группы говорят о приоритете экологии и рационального землепользования, другие рассматривают земельные участки как средство производства и экономический ресурс, объект инвестирования. При этом управление земельными ресурсами со стороны органов власти состоит в том, чтобы усть все эти интересы интересов и разработке механизмов урегулирования возникающих проблем. [36].

Отметим, что земля является уникальным ресурсом и обладает рядом специфических свойств.

Наиболее важным отличительным свойством является тот факт, что при рациональном использовании эксплуатация земельных ресурсов практически не ограничена временными рамками. Тогда как все остальные средства производства изнашиваются в процессе эксплуатации и имеет ограниченный временной срок использования до достижения ими 100% степени износа.

Качества второго базового свойства земельных ресурсов выделим невозможность их воспроизводства у увеличения их предложения даже в долгосрочной перспективе. Невозможно увеличить количество земельных

ресурсов. Отсюда приоритетная задача управления ими – рациональность и экологичность в их использовании. Земельные ресурсы пространственно ограничены [40]. Особенность всех объектов недвижимости состоит в том, что имеют жесткую привязку к местонахождению, переместить их куда=либо не представляется возможным.

Не менее важное свойство земельных ресурсов – это невозможность их заменить, что порождает довольно интенсивное использование земли. Хотя в России данная особенность сильно варьируется в зависимости от местоположения земельного участка.

Законодатель в РФ выделяется семь категорий земель. Краткая характеристика данных категорий представлена в таблице 1.1 [3].

Таблица 1.1 –Категории земель в РФ

Категория земель	Назначение земель
земли сельскохозяйственного назначения;	земли, расположенные за пределами населенных пунктов и определенные для использования в нуждах сельского хозяйства
земли населенных пунктов (городов и других поселений);	земли, расположенные в черте населенных пунктов (городов, сел, поселков и т.д.) и предназначенные для застройки или размещения инфраструктуры этих населенных пунктов.
земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и т. п.;	земли, используемые для нужд различных отраслей промышленности, энергетики, транспорта и коммуникаций, а также иного специального назначения.
земли особо охраняемых территорий (природоохранного, природно-заповедного фонда, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения);	земли, имеющие особое научное, природоохранное, историко-культурное, оздоровительное или иное назначение.
земли лесного фонда;	земли для ведения лесного хозяйства,
земли водного фонда;	земли, на которых расположены водные объекты и водоохранные зоны.
земли запаса.	земли государственной или муниципальной собственности, которые в настоящий момент никак не использованы

Федеральный закон № 131 содержит гл. 2 "Принципы территориальной организации местного самоуправления", подп. 3 п. 1 ст. 11 которой гласит: «территорию поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего поселения, рекреационные земли, земли для развития поселения» [5].

В этой же статье подп. 5 п. 1 включает следующее положение: "в состав территории городского поселения могут входить один город или поселок, а также в соответствии с генеральным планом городского поселения территории, предназначенные для развития его социальной, транспортной и иной инфраструктуры (включая территории поселков и населенных пунктов, не являющихся муниципальными образованиями)" [5].

Таким образом, законодательно в России определены следующие понятия: «земли для развития поселения» и «территории, предназначенные для развития социальной, транспортной и иной инфраструктур городского поселения».

Земля как ресурс, приносящий доход в местные бюджеты, имеет ряд существенных характеристик (таблица 1.2) [36].

Право муниципальной собственности возникает в отношении земельных участков в границах конкретных муниципальных образований, которые официально оформлены в соответствии с законодательством РФ.

На территории муниципального образования могут находиться земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности, земли, находящиеся в государственной собственности, а также переданные в частную собственность юридическим и физическим лицам. Данные земельные участки могут находиться как в черте поселений, так и за их пределами.

Таблица 1.2 – Особенности городской земли как объекта недвижимости

Специфика земельных ресурсов	Специфические особенности земельных ресурсов
Рост цены на земельные участки в перспективе, ставок арендной платы	Изменения нормативно-правовой базы, миграция населения, относительный дефицит участков, урбанизация территории, инфляционные процессы и другие факторы повышают цену городской земли.
Нестабильность денежных потоков от использования земли	Инвестиции в недвижимость требуют неравных затрат, от отрицательных денежных потоков при приобретении земельного участка и сооружения объекта до положительных во время эксплуатации и продажи.
Риск и неопределенность вложений в земельные ресурсы	Поскольку земля является физически недвижимой, инвестиции в нее подвержены более широкому спектру рисков, чем другие вложения. Земля обладает низкой ликвидностью.
Гибкие условия финансирования и особая налоговая политика	Рынки недвижимости являются узкими, локальными, сегментированными и персонализированными
Стратифицированные рынки	Наличие большого числа признаков сегментации земель

Законодательством РФ предусмотрена возможность безвозмездной передачи в муниципальную собственность земельных участков, находящихся в государственной собственности если это необходимо для развития самого муниципального образования [3].

Среди субъектов права муниципальной собственности можно выделить – городские и поселковые образования, районы, интересы местного сообщества которых выражают органы власти, которые наделены советующими полномочиями в соответствии с их компетенций. Полномочия органов местного самоуправления в отношении управления земельными ресурсами закреплены уставом муниципального образования. Органы МСУ осуществляют владение, пользование и распоряжение земельными ресурсами, находящимися в собственности муниципального образования [3].

Основаниями отнесения земель к объектам муниципальной собственности являются [36]:

- решение об отводе земельных участков под объекты муниципальной собственности;
- решение органов МСУ о предоставлении земельных участков на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;
- принятие решения и передачи земельных участков в аренду физическим и юридическим лицам, в том числе без проведения торгов;
- приватизация земельных участков, в том числе без проведения торгов;
- отсутствие собственника или отказ собственника от права собственности на земельный участок;
- передача земельных участков из государственной собственности в муниципальную для целей развития муниципальных образований.

Таким образом, земля представляет собой один из наиболее важных ресурсов, определяющих экономическую основу самостоятельности муниципальных образований. Муниципальная политика в области земельных ресурсов должна строиться с учетом их специфики и с соблюдением интересов различных общественных групп.

Эффективное использование земельных ресурсов муниципального образования требует проработанных нормативно-правовых и организационно-экономических механизмов управления ими. Управление земельными ресурсами муниципального образования должно осуществляться с соблюдением законодательства Российской Федерации.

В качестве отличительной черты использования земельных ресурсов в муниципальных образованиях России можно назвать наличие бесхозных и неиспользуемых земельных участков, что противоречит общемировым тенденциям по увеличению интенсивности использования земель в связи с их ограниченностью и невозможностью увеличения их количества даже в

долгосрочной перспективе, что определяет их особую социальную и экономическую ценность.

1.2 Организационно-управленческие основы управления земельными ресурсами муниципального образования

Органы местного самоуправления осуществляют управление земельными ресурсами строго в соответствии с законодательством. Осуществляя хозяйственное использование земельных ресурсов, органы местного самоуправления используют различные методы. Среди наиболее часто применяемых можно выделить – передачу земельных участков в аренду физическим или юридическим лицам, передачу на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Органы местного самоуправления вправе совершать иные действия в соответствии с законодательством РФ.

В мировой практике доходы от земельных ресурсов составляют значительную часть доходной части местных бюджетов. В практике зарубежных стран можно найти примеры, когда земельные налоги поступающие в местные бюджеты составляют более половины всех доходов (например г. Флюгервиль (США)). В России данная тенденция не нашла своего подтверждения, и как правило, на долю доходов от использования земельных ресурсов приходится в среднем по муниципальным образованиям России местных бюджетов доля доходов от использования земли составляют от 5 до 20% [31, с. 74].

Органы местного самоуправления устанавливают приоритеты муниципальной политики в области землепользования, порядок управления ими, формирует прогнозные показатели и разрабатывает мероприятия по их достижению.

Нормативно-правовые акты, издаваемые органами местного самоуправления не должны противоречить действующему законодательству и международным нормам. Нормативно-правовые акты органы МСУ издаются в соответствии со своими полномочиями в сфере землепользования. Изданные органами МСУ нормативно-правовые акты действуют на всей территории муниципального образования.

Государственная регистрация права собственности на объекты муниципального имущества, в том числе на земельные участки, в соответствии с законодательством РФ.

Цели и задачи управления земельными ресурсами на уровне муниципального образования представлены на рисунке 1.1.



Рисунок 1.1 – Цели и задачи управления земельными ресурсами на уровне муниципального образования

Для достижения целей и задач в области управления земельными ресурсами органы местного самоуправления реализуют свои полномочия в следующих направлениях (рисунок 1.2):



Рисунок 1.2 – Направления управления земельными ресурсами на уровне муниципального образования

Характеристика способов предоставления муниципальной земли представлена в таблице 1.3 [36].

Среди основных методов управления земельными ресурсами можно выделить приватизацию земельных участков или продажу новому собственнику по рыночной стоимости.

Процедура приватизации муниципальных земель четко регламентирована законодательством. Приватизация муниципальной земли имеет существенные особенности.

Таблица 1.3 - Характеристика способов предоставления муниципальной земли

Аукцион	Коммерческий аукцион	Инвестиционный конкурс
1. Цели		
<ul style="list-style-type: none"> Быстрая продажа земли Максимальная цена 	<ul style="list-style-type: none"> Продажа при соблюдении местных цен Более высокая цена 	Инвестирование в развитие объекта
2. Преимущественное назначение для:		
Небольших участков	Мелких и средних объектов	Крупных массивов
3. Обязательства потенциальных инвесторов:		
<ul style="list-style-type: none"> Участие в торгах Внесение залога 	<ul style="list-style-type: none"> Отправление своих предложений по почте Принятие указанных условий 	<ul style="list-style-type: none"> Назначение первоначальной цены или более высокой Принятие особых условий
4. Преимущества:		
<ul style="list-style-type: none"> Быстрый, несложный Гласность Присутствие всех потенциальных покупателей Немедленное достижение результатов Соревнование 	<ul style="list-style-type: none"> Возможность устанавливать условия Возможность повышения цены Нет необходимости в специальном помещении 	<ul style="list-style-type: none"> Возможность устанавливать условия Целенаправленная рассылка приглашений Вероятность более высоких цен
5. Недостатки		
<ul style="list-style-type: none"> Потребность помещения Невозможность устанавливать условия 	<ul style="list-style-type: none"> Возможность сговора Длительная процедура 	<ul style="list-style-type: none"> Медленнее других способов Больше затрат на проведение

Прежде всего, надо отметить, что законодательство РФ запрещает передавать в частную собственность земельные участки [40]:

- объектов историко-культурного наследия;
- государственных и муниципальных природных заповедников, парков;
- лечебно-оздоровительных местностей в пределах их границ;
- мелиоративных систем, водных объектов общего пользования либо водных объектов, входящих в состав водного фонда РФ;
- общего пользования в поселениях (площади, улицы, дороги, набережные, парки, скверы, сады, бульвары, пляжи и другие территории);
- государственных научных и образовательных учреждений;

- прибрежной полосы внутренних водных путей, полосы отвода автомобильных и железных дорог, транспорта общего пользования, линий электропередач, портов и вокзалов, аэродромов и аэропортов;
- спорных территорий до разрешения споров;
- закрытых административно-территориальных образований, воинских и гражданских захоронений.

Право покупки земельного участка, находящегося в муниципальной собственности можно приобрести на публичных торгах. Законодательно предусмотрено проведение публичных торгов в форме аукциона по продаже муниципальных земельных участков.

Перед тем как выставить земельный участок на торги в обязательном порядке необходимо провести его оценку с целью определения рыночной стоимости. Оценка должна проводиться независимым оценщиком. Сам земельный участок должен иметь установленные границы; иметь кадастровый паспорт, в котором указаны его категория и вид разрешенного использования, а также план расположения на местности. На земельный участок не должно быть наложено никаких арестов. На торги может выставляться только один земельный участок. Инициировать приватизацию земельного участка могут как органы местного самоуправления, так и физические или юридические лица.

С 1 июня 2015 купить действующее законодательство запрещает государственные и муниципальные земли в границах населенных пунктов. Можно только стать инициатором аукциона по аренде Стать инициатором аукциона по продаже можно только на земельные участки за пределами населенных пунктов.

Законом предусмотрено, что некоторые категории граждан имеют возможность приобрести земельные участки в собственность без проведения торгов и бесплатно. В основном это специалисты дефицитных профессий, в том числе учителя, агрономы, врачи, фермеры. Также без торгов предоставляется муниципальная земля юридическим лицам, которые

осуществляют строительство социально значимых объектов – дорог, больниц, спортивных площадок, коммуникации т.п.. Срок на предоставление муниципальной земли без торгов с 2015 года сокращен до 3 месяцев.

Приобрести в собственность муниципальную землю по льготной цене могут предприниматели, которые используют земельный участок на правах аренды. Льготы есть и у сельхозпроизводителей.

Органы местного самоуправления обязаны регулярно выставлять на аукцион земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности. Информация о проведении публичных торгов является открытой, Органы МСУ обязаны размещать информацию на сайте и публиковать в средствах массовой информации.

В соответствии со ст. 28 Земельного Кодекса РФ выделены категории граждан имеющих получить земельный участок в аренду бесплатно без проведения торгов. Для льготной категории граждан государство ограничило сумму арендной платы, которая не должна превышать размер земельного налога. Правом получить земельный участок без торгов могут воспользоваться: многодетные семьи, молодые семьи, ветераны ВОВ и других боевых действий, инвалиды 1 и 2-й группы, герои труда. Но для граждан, имеющих трех и более детей, в ст. 39.5 ЗК внесли поправки - . регионы имеют право оказывать поддержку только тем семьям, которые стоят на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий или соответствует этому статусу (до 11 кв. метров жилья на человека).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, можно заключить и без проведения торгов. Это может быть предоставление земельного участка под индивидуальное жилищное строительство, под ведение личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства, а также для земель крестьянско-фермерских хозяйств.

Не допускается продажа земельных участков, занятых муниципальным и государственным жилым фондом, подземными линейными сооружениями

и сетями. Запрещается приватизация земельных участков производственных объектов, которые планируется вынести за черту поселения или перенести в другое место по экологическим и социальным основаниям.

Передача застроенных земельных участков в собственность осуществляется с учетом планируемого целевого назначения согласно градостроительной документации. Если текущее использование земельного участка не соответствует планируемому, приватизация не проводится.

При аренде земель, находящихся в муниципальной собственности, органы власти устанавливают базовые ставки арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов (отечественные, иностранные и т.д.). Ставка арендной платы должна определяться в соответствии с комплексной экономической оценкой городских территорий, величина которой дифференцируется от различных качеств.

1.3 Нормативно-правовая база управления земельными ресурсами

Разграничение предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Федерации осуществляется Конституцией, Федеративным и иными договорами о разграничении предметов ведения и полномочий (ч. 3 ст. 11 Конституции). При характеристике источников земельного права, как и всех отраслей права, основным источником выделяется Конституция России. Это происходит потому, что Конституцию России от других источников отличают особые юридические свойства, которые заключаются в верховенстве Конституции.

Конституция Российской Федерации предусматривает регулирование земельных отношений на основе приоритета публично-правовых норм

земельного законодательства. Немаловажное значение для земельного права имеют конституционные нормы, регулирующие экологические отношения.

Ныне действующий Земельный кодекс Российской Федерации состоит из 18 глав, 103 статей и имеет следующую структуру (таблица 1.4) [3].

Помимо Земельного кодекса РФ к действующим федеральным законам относятся федеральные законы от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве», от 10 января 1996 года № 4-ФЗ «О мелиорации земель» и другие. В развитие указанных федеральных законов принято большое количество подзаконных нормативных правовых актов. В числе наиболее важных следует назвать постановления Правительства РФ от 15 ноября 2006 года № 689 «О государственном земельном контроле», от 28 ноября 2002 года № 846 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель» и другие.

Кроме этого, на уровне субъектов РФ действует более ста земельных законов, принятых в развитие федерального законодательства и преимущественно регулирующих отдельные аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения. Достаточно обширную систему современного земельного законодательства завершает объемный перечень нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Нормативно-правовая база, регламентирующая управление земельными ресурсами в муниципальном образовании представлена Федеральным законодательством, региональным законодательством, а также нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

Таблица 1.4 – Структура Земельного кодекса РФ

Главы Земельного кодекса	Содержание главы
<p align="center">Глава I «Общие положения»</p>	<p>Посвящена общим вопросам регулирования земельных отношений в России, здесь раскрываются основные принципы, предмет регулирования земельного законодательства, состав земель Российской Федерации по целевому назначению, полномочия Российской Федерации, субъектов РФ, органов местного самоуправления в области регулирования земельных отношений.</p> <p>Согласно «Общим положениям», предметом регулирования земельного законодательства (Земельного кодекса РФ - ЗК РФ) являются отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы природно-территориального базиса жизни и деятельности народов России, проживающих на соответствующей природно-исторической территории. Утверждено деление земель по целевому назначению на 7, категорий</p>
<p align="center">Глава II «Охрана земель»</p>	<p>Прописаны цели, содержание и порядок охраны земель и подчеркивается приоритет охраны окружающей среды в регулировании земельных отношений. В частности, в ст. 12 ЗК РФ особо подчеркивается проблема охраны земель от загрязнения, захламления и других негативных воздействий хозяйственной деятельности людей</p>
<p align="center">Глава III «Собственность на землю».</p>	<p>Здесь в ст. 15-19 описываются виды собственности на землю, гарантированные Конституцией и нашедшие свое отражение в Гражданском кодексе Российской Федерации: собственность на землю граждан и юридических лиц, собственность Российской Федерации (федеральная собственность), собственность субъектов РФ, муниципальная собственность. Здесь также продекларирована возможность обладания иностранными гражданами землей на праве собственности.</p>
<p align="center">Глава III «Собственность на землю»</p>	<p>Рассматриваются вопросы собственности на землю.</p>
<p align="center">глава IV Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное пользование земельными участками</p>	<p>Посвящена рассмотрению возможности владения землей юридическими и физическими лицами на условиях не собственности. В частности, здесь в ст. 2-24 ЗК РФ на основе ГК РФ прописаны права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков: постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда земельных участков, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), безвозмездное срочное пользование. Сохранено право работников организаций отдельных отраслей экономики на получение служебных наделов в безвозмездное срочное пользование. Анализируя основные положения данной главы, можно сказать, что</p>

Закон Алтайского края от 1 сентября 2011 г. № 104-ЗС «О внесении изменений в закон Алтайского края «О недропользовании на территории Алтайского края» устанавливает порядок добычи общераспространенных полезных ископаемых для собственных производственных и технологических нужд недропользователей, осуществляющих разведку и добычу полезных ископаемых или по совмещенной лицензии геологическое изучение, разведку и добычу полезных ископаемых, в границах предоставленных им.

Таким образом, в сравнении с прошлым периодом развития рынка земли в России формирование земельных отношений в стране происходит при достаточно сформированной и внутренне взаимосвязанной нормативно-правовой базой, регулирующей в том числе управление земельными ресурсами на уровне муниципальных образований.

2. ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЕГОРЬЕВСКИЙ РАЙОН» АЛТАЙСКОГО КРАЯ)

2.1 Характеристика деятельности и организационной структуры администрации Егорьевского района Алтайского края

Егорьевский район расположен в Рубцовском управленческом округе Алтайского края. В границах Егорьевского района находится 8 сельсоветов: Кругло-Семенцовский, Лебяжинский, Малошелковниковский, Новоегорьевский, Первомайский, Сростинский, Титовский и Шубинский, которые наделены статусом сельских поселений.

Исполнительно-распорядительным постоянно действующим органом в Егорьевском районе является администрация.

Постановлением Егорьевского районного Совета депутатов Алтайского края № 45 от 10 ноября 2017 года утверждена структура исполнительно-распорядительного органа. Администрация района обладает правами юридического лица. Полное наименование юридического лица «администрация Егорьевского района Алтайского края». Местонахождение администрации Егорьевского района: 658280 Алтайский край, Егорьевский район, село Новоегорьевское, улица Машинцева, 15.

К полномочиям администрации Егорьевского района Алтайского края в сфере земельно-имущественных отношений относятся (в соответствии с Уставом от 27 февраля 2015 г. № 41):

- 1) принятие решений о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий и учреждений, определение целей, условий и

порядка их деятельности, утверждение уставов муниципальных предприятий и учреждений;

4) наделение имуществом муниципальных предприятий и учреждений, осуществление контроля за его использованием по назначению и сохранностью, осуществление финансового обеспечения деятельности муниципальных казенных учреждений и финансового обеспечения выполнения муниципального задания бюджетными и автономными муниципальными учреждениями;

7) в установленном порядке организация приватизации имущества, находящегося в собственности муниципального района;

13) резервирование земель и изъятие земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд;

14) осуществление в пределах, установленных водным законодательством Российской Федерации, полномочий собственника водных объектов, установление правил использования водных объектов общего пользования для личных и бытовых нужд, включая обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

Организационная структура Администрации Егорьевского района представлена на рисунке 2.1.

Представленная структура администрации Егорьевского района Алтайского края относится к линейно-функциональному типу, что является наиболее традиционным для органов местного самоуправления. Именно данный тип обеспечивает максимальную эффективность в том случае, когда аппарату управления необходимо выполнять множество постоянных, достаточно часто повторяющихся процедур и операций в условиях относительной стабильности управленческих задач и функций.

В линейно-функциональных структурах существует довольно жесткая система связей между элементами, что позволяет достигать четкости в работе каждой отдельной подсистемы и системы в целом.

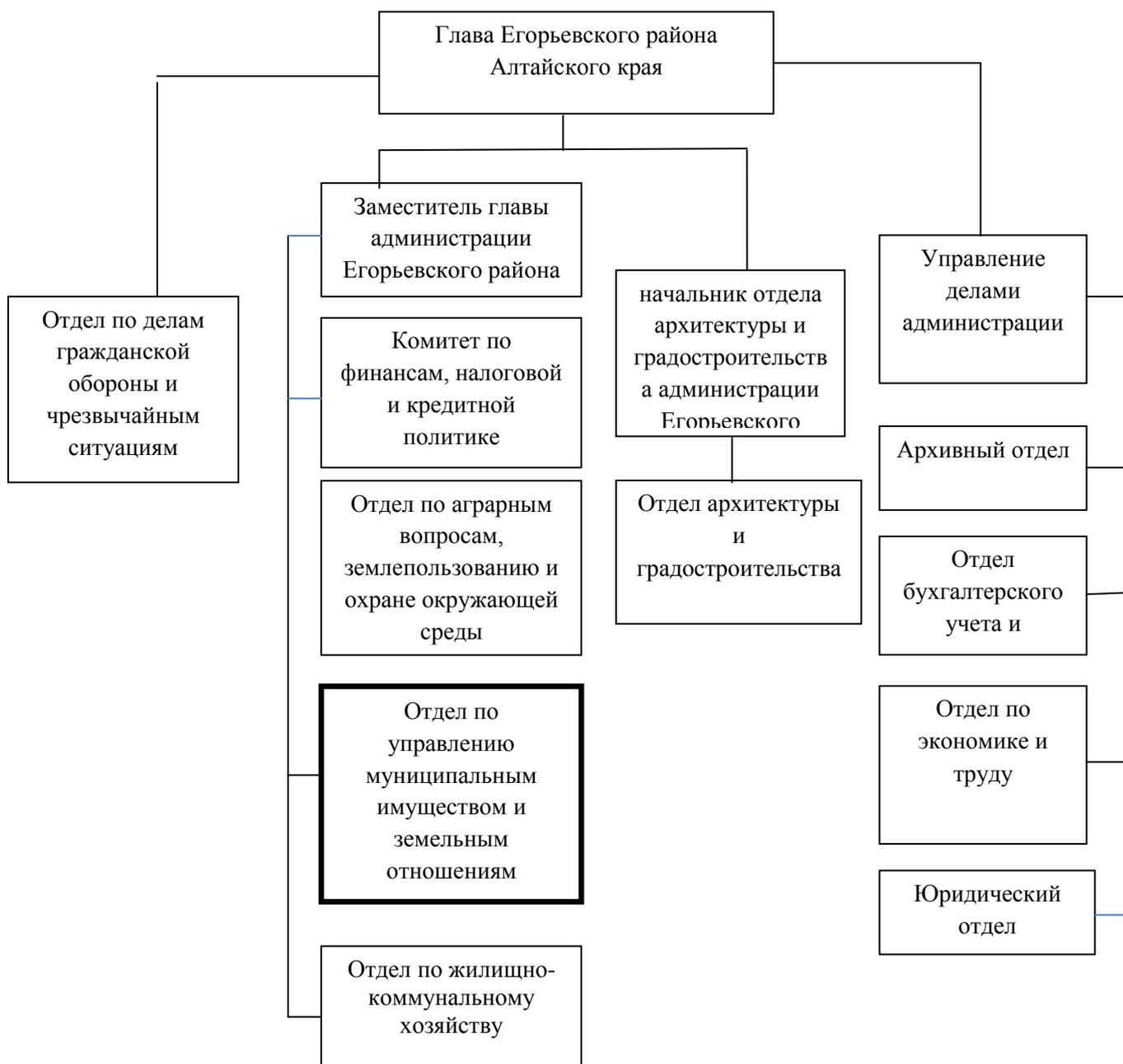


Рисунок 2.1 - Организационная структура Администрации Егорьевского района Алтайского края

При данном типе структуры обеспечивается четкая работа каждой подсистемы и организации в целом. Но стоит отметить, что данному типу структур присущи и определенные недостатки. К их числу можно отнести:

- слабую восприимчивость к изменениям среды функционирования;
- жестко выстроенная система взаимоотношений между элементами системы и аппаратом управления,
- информационные потоки демонстрируют достаточно медленную передачу информации и ее переработку из-за необходимости большого количества согласований согласований (как по вертикали, так и по горизонтали);
- низкая скорость информационных потоков приводит к замедлению процесса принятия решений в системе.

Реализацию полномочий в сфере земельно-имущественных отношений осуществляет отдел по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям, являющийся структурным подразделением организации (рисунок 2.1). Деятельность отдела регламентируется Положением об отделе по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Егорьевского района Алтайского края. Отдел не имеет прав юридического лица и подотчетен главе района.

Отдел осуществляет следующие основные функции:

- ведет учет муниципального имущества и земельных участков;
- согласовывает муниципальные правовые акты в отношении муниципальных предприятий и учреждений;
- участвует в реорганизации и ликвидации муниципальных предприятий и учреждений;
- ведет реестр муниципальной казны, муниципального имущества, земельных участков, находящихся у муниципальной собственности муниципального образования;
- участвует в подготовке проектов договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления муниципальным имуществом;

- ведет реестр договоров аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления;
- разрабатывает предложения о необходимости изыскания в судебном порядке не полученных в бюджет доходов от использования муниципального имущества;
- организует работу комиссии по приобретению имущества в муниципальную собственность муниципального образования «Егорьевский район»;
- участвует совместно с отраслевыми органами управления, структурными подразделениями администрации района документальные и фактические проверки в целях осуществления контроля за надлежащим использованием и сохранностью муниципального имущества;
- формирует предложения о необходимости защиты в судебном порядке интересов муниципального образования «Егорьевский район» по фактам, связанным с нарушением порядка пользования и распоряжения муниципальным имуществом;
- разрабатывает проект прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества;
- подготавливает проекты муниципальных правовых актов по вопросам управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- участвует в подготовке и проведении торгов по продаже права аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
- ведет реестр заключенных администрацией района договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
- совместно с комитетом по финансам, налоговой и кредитной политике администрации района осуществляет контроль за поступлением в бюджет доходов от сдачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной.

Структура отдела утверждена распоряжением от 9 января 2018 года № 8-р. Общая штатная численность отдела – 2 человека: заведующий отделом (главная должность муниципальной службы) и главный специалист отдела (старшая должность муниципальной службы).

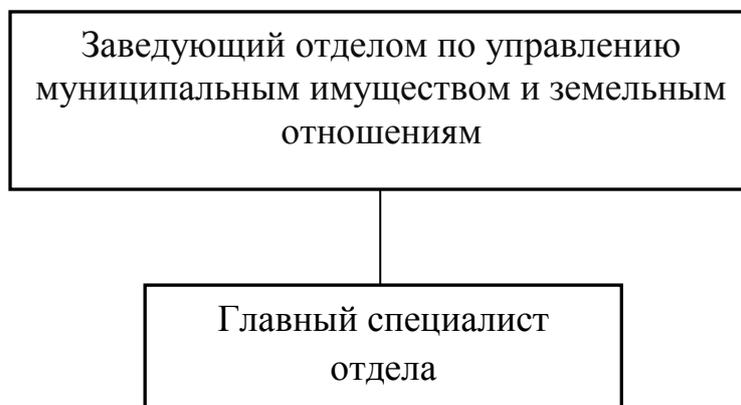


Рисунок 2.2 - Структура отдела по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям Администрации Егорьевского района Алтайского края

Заведующий отделом назначается на должность и освобождается от должности главой района. Заведующий и работники отдела являются муниципальными служащими.

Таким образом, реализацию полномочий администрации района в сфере земельно-имущественных отношений осуществляет отдел по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям подотчетный непосредственно главе района. Именно от реализации функций данного отдела во многом зависит эффективность управления муниципальным имуществом района, что в конечном итоге определяют основу экономической самостоятельности Егорьевского района Алтайского края.

2.2. Анализ эффективности управления земельными ресурсами муниципального образования

Егорьевский район расположен в юго-западной части Алтайского края. Административный центр района – село Новоегорьевское (рисунок 2.3).

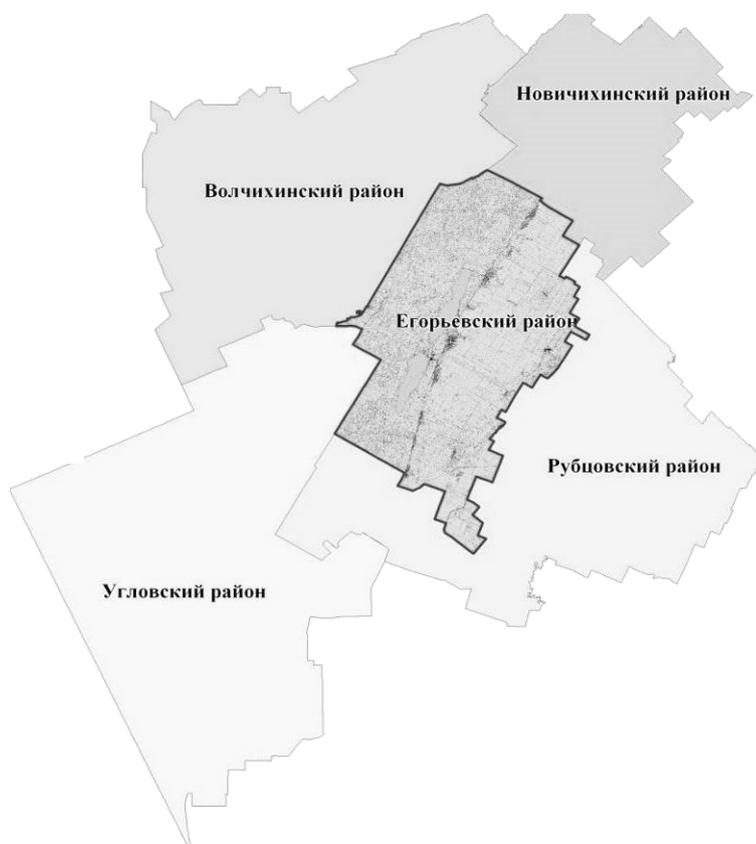


Рисунок 2.3 - Расположение Егорьевского района в юго-западной части Алтайского края

На территории района расположены охотугодья 39 % территории района занимают хвойные и смешанные леса, состоящие из сосны, березы, тополя, ветлы, акации, и являются зеленым золотом района. Лесной фонд Егорьевского района находится в ведении Лебяжинского лесхоза, Управления лесами Алтайского края.

Полезные ископаемые района представлены строительным песком, глиной кирпично-черепичной, щебнем.

Район обладает достаточными возможностями развития экономики - природоресурсным, трудовым, производственным потенциалом.

Специализацией района является осуществление сельскохозяйственного производства: выращивание зерна, производство молока и мяса.

Административно-территориальное устройство района представлено на рисунке 2.4 .



Рисунок 2.4 -Административно-территориальное устройство района Егорьевского района Алтайского края

По результатам проведения торгов в 2015 году было предоставлено в аренду 11 земельных участков площадью 1597,97 га. Без проведения торгов было предоставлено в аренду 8 земельных участков.

В 2016 году наблюдалось резкое сокращение предоставления земельных участков в аренду по результатам торгов - 2 земельных участка площадью 624,3 га. Но без проведения торгов было предоставлено в аренду большее количество земельных участков – 18.

В 2017 году количество земельных участков предоставленных в аренду по результатам проведения торгов возросло до 8 (площадь 830,5 га). Без проведения торгов было предоставлено в аренду 20 земельных участков.

Таблица 2.1 - Динамика предоставления земельных участков в аренду, находящихся в муниципальной собственности Егорьевского района Алтайского края в 2015-2107 гг.

Предоставления земельных участков в аренду	2015 год	2016 год	2017 год	Темп роста, %
по результатам проведения торгов	11	2	8	72,7
Без проведения торгов	8	18	20	250

На наш взгляд, наиболее показательным критерием эффективности управления муниципальными земельными ресурсами является поступление в бюджет района доходов от сдачи в аренду земельных участков. На протяжении анализируемого периода данный показатель незначительно увеличивался.

Таблица 2.2 - Доходы от арендной платы за земельные участки в бюджет Егорьевского района Алтайского края, тыс. руб.

Год	2015	2016	2017	Темп роста, %
Доходы от арендной платы за земельные участки	11364	12064,8	12700,2	111,8

Наиболее существенное увеличение поступлений наблюдалось в 2016 году по сравнению с предшествующим годом на 6%, в 2017 поступления увеличились на 5% (рисунок 2.5).

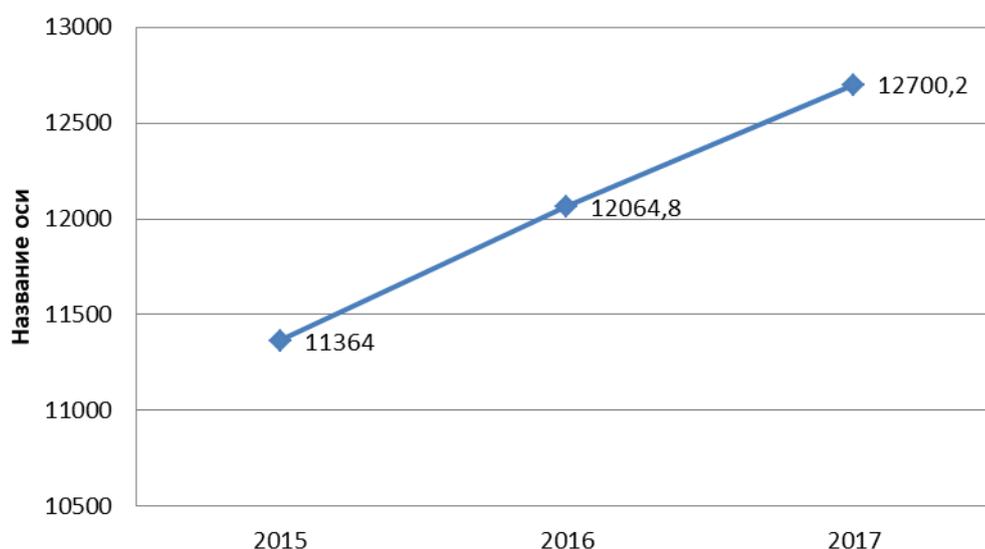


Рисунок 2.5 - Динамика доходов в бюджет Егорьевского района Алтайского края от арендной платы за земельные участки, тыс. руб.

Одним из наиболее часто используемых методов управления земельными ресурсами муниципальных образований является приватизация (продажа). В муниципальном образовании Егорьевский район Алтайского края количество приватизируемых земельных участков сокращается.

Отметим, что в 2015-2017 гг. земельные участки предоставлялись в собственность без проведения торгов за плату.

В 2015 г. вступил в силу закон №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации» от 01.03. 2015 г.. В главе V.1 данного закона «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности», регламентированы случаи предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков в аренду, в безвозмездное пользование, в постоянное (бессрочное) пользование, в собственность. Предусмотрено, что продажа земельных участков может осуществляться без проведения или с проведением торгов). Предоставления земельных участков без торгов и условия такого предоставления регулируются п.1 ст. 39.15, п.2 ст.39.3, ст. 39.5, п.2 ст. 39.6, п.2 ст 39.10 ЗК РФ.

Таким образом, в Егорьевском районе как правило, земельные участки без торгов предоставляются в собственность гражданам или крестьянско-фермерским хозяйствам (КФХ) для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства границах сельского поселения, садоводства, дачного хозяйства или осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

Так, без проведения торгов было в 2015 году было предоставлено в собственность за плату 15 земельных участков площадью 18,9 га, в 2016 году 11 земельных участков площадью 12,3 га, в 2017 году 7 земельных участков площадью 4,8 га.

Таблица 2.3 - Продажа земельных участков в муниципальном образовании Егорьевский район Алтайского края без проведения торгов

Продажа земельных участков	2015 год	2016 год	2017 год	Темп роста, %
количество участков, шт.	15	11	7	46,7
площадь участков, га	18,9	12,3	4,8	25,4

Доходы от продажи земельных участков не имеют стабильной динамики. В 2016 году наблюдалось резкое увеличение поступлений в бюджет от продажи земельных участков. Доходы от продажи земельных участков в 2016 году составили 761,9 тыс. руб., что составляет 262,7% к уровню 2015 года (рисунок 2.6).

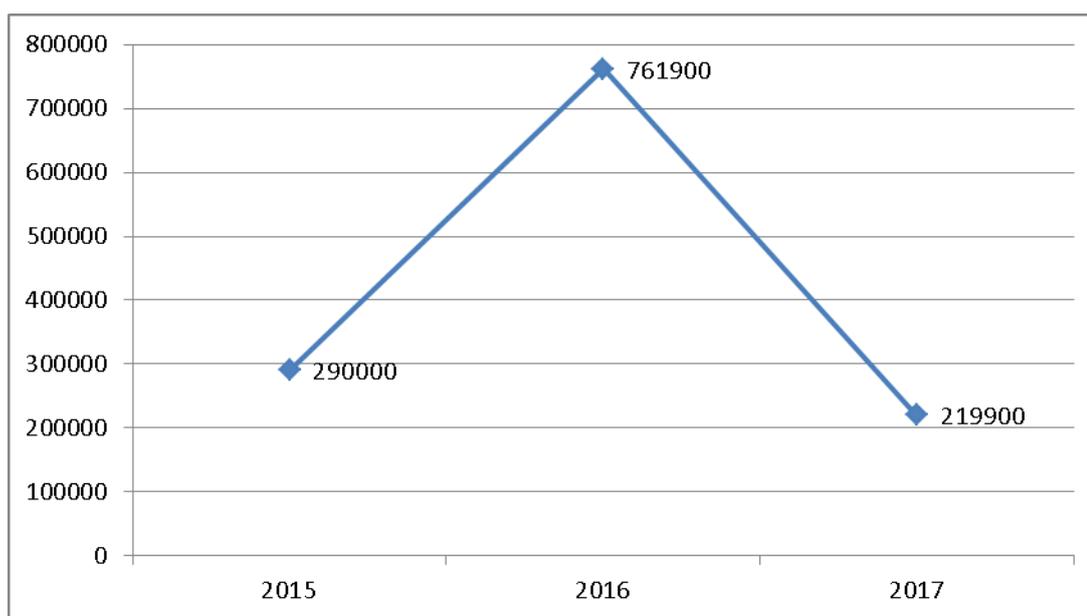


Рисунок 2.6 - Динамика доходов в бюджет Егорьевского района Алтайского края от продажи земельных участков, тыс. руб.

Подобная динамика может определяться неэффективностью плановой деятельности в сфере управления земельно-имущественным комплексом муниципального образования.

2.3. Проблемы управления земельными ресурсами муниципального образования

Местное самоуправление одно из базовых институтов современной структуры российского общества. Именно на уровне местного

самоуправления решается большинство вопросов в сфере экономики, политике, экологии и социальные вопросы. Причем эффективность управления данными сферами на уровне местного самоуправления во многом определяется, ресурсами, имеющимися в распоряжении муниципальных образований, в том числе земельными.

Экономическую самостоятельность муниципального образования составляет муниципальное имущество, имущественные права и средства местного бюджета. Но, к сожалению, необходимо констатировать тот факт, что подавляющее большинство муниципальных образований в России являются дотационными и нуждаются в поддержке со стороны вышестоящих бюджетов.

В таких условиях, безусловно, актуальным является вопрос поиска путей повышения эффективности управления муниципальным имуществом. Поскольку, будучи экономически не самостоятельными и зависящими от поддержки вышестоящих бюджетов муниципальные образования перестают быть эффективно функционирующими системами.

Необходимо предпринимать меры для изменения сложившейся ситуации. Так, земельные ресурсы муниципальных образований могут служить источником пополнения местного бюджета, объектом инвестирования, что в конечном итоге и определяет основу их самостоятельности. Земельные ресурсы при эффективном управлении ими являются основой для обеспечения финансовой устойчивости муниципального образования.

Если рассматривать сегодняшнюю ситуацию, то подавляющее большинство муниципальных образований не имеют программ управления ими. Используются традиционные методы управления ими: сдача в аренду, передача муниципальным предприятиям или учреждениям, приватизация. Все это обуславливает неэффективное использование муниципальных земель. Часто муниципальные земли сдаются в аренду или приватизируются

не по рыночным ценам, а иногда и вовсе не вовлечены в хозяйственный оборот.

Еще одной проблемой является тот факт, что земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности используются по нескольким видам разрешенного использования. По-прежнему органы местного самоуправления не обладают всей полной информацией о земельных участках. Не завершены процессы выявления незаконных строений, расположенных на землях муниципалитетов.

Для того чтобы понять насколько эффективно использование земельных ресурсов необходимо четко представлять критерии по которым можно оценить насколько оптимально они используются. Выделим подобные критерии оценки эффективности использования земельных ресурсов муниципальных образований:

- поступления в бюджет от использования земельных ресурсов. В качестве количественного критерия в этом случае можно использовать удельный вес доходов муниципального бюджета от вовлечения в оборот земельных ресурсов. При этом данный критерий необходимо использовать без учета поступлений от земельного налога.

- достижение определенного социального эффекта. В этом случае, оценить количественно данный показатель весьма сложно и целесообразно используются качественные показатели, такие как пригодность земельных участков для различных видов использования. Но возможно и введение количественных показателей, например агроэкологических.

- обеспечение выполнения задач местного самоуправления. Функционирование муниципального сектора, в том числе муниципальных предприятий и учреждений, требует достаточно значительных площадей. Соответственно обходимо эффективно управлять и процессами резервирования земель для муниципальных нужд.

Кроме того, необходимо упомянуть тот факт, что местного самоуправления призван обеспечить достижение интересов местного

сообщества в целом. Т.е. оценка управления земельными ресурсами муниципального образования требует скорее не определения ее эффективности, а скорее степени целесообразности. Если же говорить об управлении земельными ресурсами все же с позиции эффективности, то ее необходимо рассматривать как комплексный показатель, включающий и социальный аспект и достижение требуемого уровня удовлетворенности потребностей местного сообщества и всех заинтересованных лиц.

Но при таком подходе выразить количественным показателем эффективность управления земельными ресурсами муниципального образования будет невозможно, поскольку управление земельными ресурсами, находящимися в муниципальной собственности, это специфический процесс, в котором важно именно качество принимаемых управленческих решений.

Следовательно, одной из приоритетных целей муниципального образования является повышение выработка эффективной муниципальной политики в области управления земельными ресурсами эффективности, реализация непрерывного процесса программно-целевого планирования, который должен непрерывным и учитывающим весь спектр интересов местного сообщества.

Одна из проблем в Егорьевском районе Алтайского края состоит в необходимости решить проблему исчисления годовой арендной платы для неделимых земельных участков, на которых ведется несколько видов разрешенного использования. При анализе полномочий и функций отдела по управлению имуществом и земельными отношениями было выявлено, что в его функции отдела входит лишь «представляет главе района предложения о необходимости взыскания в судебном порядке неполученных в бюджет муниципального образования «Егорьевский район» доходов от использования муниципального имущества».

Соответственно предложений по вопросу исчисления годовой арендной платы для неделимых земельных участков, на которых ведется

несколько видов разрешенного использования со стороны отдела главе района не поступает.

Следующая проблема связана с необходимостью усиления контроля за эффективностью управления земельными ресурсами, обеспечение своевременного поступления доходов от использования земли, своевременности претензионной и исковой работы. В 2015-2017 годах претензионно-исковая и исковая работа отделом не проводилась. В анализируемом периоде проводилась лишь претензионная работа. В 2015 году в результате претензионной работы в 2015 году было получено 397 тыс. руб., в 2016 году - 161,6 тыс. руб., в 2017 году - 1049,6 тыс. руб..

Проведение муниципального земельного контроля в 2016 году осуществлялось администрациями поселений, с момента принятия решения Егорьевского районного Совета депутатов Алтайского края от 26.12.2016 № 130 «Об утверждении Положения о порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования Егорьевский район Алтайского края» полномочия по проведению муниципального земельного контроля были закреплены за администрацией Егорьевского района Алтайского края.

Проверки соблюдения земельного законодательства в 2016 году не проводились.

В 2017 году администрацией Егорьевского района Алтайского края в рамках осуществления муниципального земельного контроля была проведена внеплановая проверка по заданию прокуратуры. В результате проведенной проверки был составлен акт проверки, который направлен в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Межмуниципальный Рубцовский отдел). По результатам рассмотрения акта проверки Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Межмуниципальный Рубцовский отдел) дело было прекращено по малозначительности.

Еще одна проблема связана с определением целесообразности продажи земельного участка в сравнении с вовлечением его в хозяйственный оборот через передачу в аренду.

Сегодня отделом по управлению имуществом и земельными отношениями муниципального образования «Егорьевский район» применяется нормативно-правовой метод. А применение группы экономических методов, которые предусматривают использование экономических стимулов и показателей в ходе выработки и реализации муниципальной политики в области управления земельными ресурсами нельзя признать достаточным. Этот факт оказывает прямое влияние на эффективность управления земельными ресурсами муниципального образования и отрицательно сказывается на эффективности процесса.

В деятельности отдела наблюдается жесткая регламентация выполняемых функций, но не соблюдается принцип гибкости – способность в процессе управления земельными ресурсами муниципального образования учитывать изменения внешних и внутренних условий среды, в том числе экономической ситуации, правовых и социальных условий. Работа в данном направлении не ведется. Так, положение об отделе управления имуществом и земельными ресурсами было принято еще в 2016 году и отдельные моменты требуют изменения и расширения функций отдела. В 2018 году были внесены лишь изменения в структуру отдела. Этот факт не позволяет отделу структуре более эффективно реализовывать свои функции, в том числе муниципальный контроль с целью активизации претензионно-исковой работы и контроля за использованием муниципального имущества.

Таким образом, проблемы, существующие в области управления земельными ресурсами муниципального образования «Егорьевский район» прослеживаются в нестабильности поступлений доходов в бюджет от использования земельных ресурсов. Со стороны администрации не проводится активная работа по формированию благоприятного инвестиционного климата для привлечения инвесторов.

Активизация работы в данном направлении позволила бы не только повысить эффективность управления земельными ресурсами района, но и позволило бы оказать положительное влияние на развитие экономики района в целом. Приоритетной задачей в связи с этими является разработка модели муниципальной политики в области управления земельными ресурсами района в рамках программно-целевого управления муниципальным имуществом. Формирование такой модели, способной адекватно и своевременно реагировать на изменение внешней среды должно отталкиваться от стратегических целей и задач развития муниципального образования «Егорьевский район».

3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ НА УРОВНЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЕГОРЬЕВСКИЙ РАЙОН» АЛТАЙСКОГО КРАЯ)

Земельные ресурсы основа экономической самостоятельности муниципальных образований, без которой невозможно комплексное социально-экономическое развитие территорий. В частности, без земельных ресурсов невозможно совершенствование инфраструктуры городских и сельских поселений, городских округов и муниципальных районов, а земельный налог - это один из основных местных налогов.

Сегодня органы местного самоуправления придают большое значение возрастающей роли земельных отношений в общем комплексе социально-экономических задач и системе управления муниципальной собственностью. Наделенные определенными полномочиями в области земельных отношений, органы местного самоуправления планируют использование земли, организуют проведение работ по землеустройству, оформляют права собственности на землю, участвуют в осуществлении контроля, а так же взимают плату за землю. Однако в нашей стране земельные платежи в общей структуре доходов местных бюджетов составляют незначительную часть, хотя в других странах земельные налоги традиционно являются одним из главных источников бюджета.

В зарубежных странах рынок земли является одним из важнейших секторов национальной экономики, В данном секторе создается зачастую до 30% ВВП. Чем ближе земельный участок находится к центральной части города, его деловому центру, тем он дороже как по своей стоимости, так и по возможности использования для производства товаров и услуг.

Известным является тот факт, что эффективность функционирования института местного самоуправления определяется, прежде всего, материально-финансовыми ресурсами имеющимися в распоряжении муниципальных образований. Отсутствие достаточных финансовых средств в бюджетах муниципальных образований заставляет совершенствовать муниципальную политику в области землепользования. И в первую очередь это установление платежей за пользование земельными ресурсами и, в частности, платы за муниципальные земли.

Но данная проблема особенно трудно решается в сельской местности, где существует проблема пустующих земель. Отрицательная тенденция в данном направлении сохраняется. Она находит свое проявление не только в Егорьевском районе Алтайского края, но и по всей России.

Также актуальной является проблема использования земельных участков без наличия оформленных документов, подтверждающих право на земельный участок.

Актуальным вопросом является и определение платы за использование земельных участков находящихся в муниципальной собственности. Требуют серьезной доработки применяемые в муниципальных образованиях методики и процедуры определения арендных платежей за использование земельных участков.

Проблемы формирования эффективной муниципальной политики в сфере землепользования должны решаться с учетом двух аспектов - экологического (земли) и социально-экономического (бюджет).

Экологические показатели оценки использования земли Егорьевского района Алтайского края, представлены в таблице 3.1 и 3.2, Сельскохозяйственные угодья занимают от 50,8% площади района. Экологический оптимум - не более 45% территории.

Таблица 3.1 - Распределение площадей земельных угодий в Егорьевском районе Алтайского края

Наименование района	Сельскохозяйственные угодья			Земли под лесами	
	общая площадь	В том числе			
		пашня	сенокосы		пастбища
Егорьевский район	124,9	97,4	5,0	22,0	114,9

Распаханность в Егорьевской районе составляет 39%, что немного меньше средне краевого показателя, который составляет 46,6%. Экологический оптимум не должен превышать 40% территории.

Таблица 3.2 - Экологические показатели оценки использования земель в Егорьевском районе Алтайского края

Наименование района	Распаханность территории, %	Лесистость, %	Соотношение угодий (пашня: луг: лес)	Балл антропогенной нагрузки	Коэффициент экологической стабильности территории
Егорьевский район	39	47	39: 14: 47	2,9	0,6

Приведенные данные говорят о том, что с точки зрения критерия экологичности в Егорьевском районе соблюдается критерии экологического оптимума. Отметим, что экологической оптимум по данным показателям нарушен в 70% районов края. В районе с позиции экологического оптимума есть резервы для увеличения посевных площадей.

Коэффициент экологической стабильности должен находится в интервале от 0,5 и выше. Егорьевский район является экологически стабильным землепользователем.

Управление земельными ресурсами муниципального образования на современном этапе связано, прежде всего, с практическим определением права собственности на муниципальные земли, разграничением земель

районов, находящихся в муниципальной собственности по территориальным поселениям, совершенствованием системы управления земельными ресурсами муниципального образования, разграничением функций управления муниципальной недвижимостью между органами власти района и сельскими поселениями, определением дифференцированного норматива платы зависимости от рыночной стоимости земли, проведением оценки муниципальных земель, развитием рынка муниципальных земель, созданием инфраструктуры этого рынка.

Вместе с тем, чтобы понять проблемы стоящие сегодня перед муниципальными образованиями, необходимо также иметь четкое представление о экономических факторах каждого административно-территориального образования, возможностях влияния средствами управления и права на состояние развития района, его окружающей природной среды.

На основе анализа проведенного во второй главе выпускной квалификационной работы были выявлены основные проблемы в сфере управления земельными ресурсами муниципального образования «Егорьевский района» Алтайского края.

Необходимо решить ряд задач по управлению земельными ресурсами и связанными с ними объектами недвижимости.

В Егорьевском районе основными проблемами, сдерживающими решение этих задач, являются:

- отсутствие достоверных сведений о земельных участках и иных объектах недвижимости;
- ограниченный штат специалистов, реализующих полномочия администрации в области земельных отношений;
- наличие пустующих земель на территории района;
- недостаточная оснащенность программно-технической инфраструктуры, не позволяющая на современном уровне решать вопросы эффективного управления землей и связанной с нею недвижимостью.

Анализ состояния управления земельными ресурсами в Егорьевском районе с позиции экономической эффективности показал, что в районе неэффективно используется такой мощный ресурс как земля, как в качестве основополагающего фактора территориального развития - об этом свидетельствуют: большая доля неосвоенных в районе земель, так и в качестве ресурса, обеспечивающего налоговые и неналоговые поступления в бюджет муниципального образования - в связи с наличием недоимок по уплате земельного налога и арендных платежей. Поэтому актуально разработать программу главной целью, которой будет совершенствование системы управления для территориального землеустройства и увеличения налоговых поступлений в бюджет.

На основании этого были разработаны следующие рекомендации.

1. Внедрение в деятельность отдела по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям геинформационной системы.

Потребность во внедрении ГИС заключается в следующем:

1) создание электронного планово-картографического материала производится для получения актуальных сведений о состоянии использования земель района, что позволит поднять качество и ускорить процессы землеустройства, будет способствовать принятию качественных решений в сфере управления земельными ресурсами.

ГИС предусматривается проведение аэрофотосъемочных работ с созданием планово-картографических материалов;

2) использование современных геоинформационных технологий существенно ускоряет процесс обработки информации. С появлением новых программных продуктов, созданием информационной базы в электронном виде материалов межевания земель формирование пакета документов для целей регистрации прав, принятие решений в сфере управления земельными ресурсами переходят на более высокий качественный уровень. В результате использования планово-картографического материала в электронном виде своевременно обеспечиваются:

- подготовка и выдача документов по предоставлению земельных участков и других исходных данных для всех видов строительства;
- подготовка проектных предложений по размещению объектов всех видов строительства в установленном порядке;
- ведение исполнительных съемок, дежурно-оперативного плана подземных коммуникаций, плана красных линий;
- ведение мониторинга земель;
- ведение дежурной кадастровой карты города;
- возможность легкого доступа к постоянно обновляемому картографическому материалу любого масштаба органов государственной власти, организаций, учреждений и соответствующих служб;

В силу ограниченности финансовых ресурсов муниципального образования для целей создания геоинформационной системы адаптированной к специфике муниципального образования Егорьевский район Алтайского края и деятельности отдела по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям разработку системы могут осуществить сотрудники профильных подразделений администрации с привлечением студентов РИ (филиала) АлтГУ обучающихся по направлению «Прикладная информатика в экономике».

2. Активизация работы по предоставлению земельных участков для индивидуального строительства, что особенно актуально для Егорьевского района с позиции туристкой привлекательности и развития сельского туризма. Ставка только на аренду муниципальной земли сужает круг поиска эффективных землепользователей, а продажа муниципальных земель в частную собственность стимулирует приход инвестиций.

На сегодняшний день использование земли для строительства – один из самых выгодных и привлекательных способов инвестирования. Поэтому неудивительно, что муниципальная земля под строительство чрезвычайно востребована, а торги муниципальной земли вызывают огромный интерес. Органы местного самоуправления вправе устанавливать перечень случаев,

когда предоставление находящихся в муниципальной собственности земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которыми в соответствии с земельным законодательством они имеют право распоряжаться, осуществляется исключительно через торги.

3. Внедрение системы прогнозирования денежных потоков в сфере управления земельными ресурсами муниципального образования.

Существенными недостатками управления землей в муниципальном образовании Егорьевский район Алтайского края является отсутствие единой системы прогнозирования доходов от использования земельных ресурсов и взимания рентных платежей, адекватных мер воздействия на неплательщиков. Осложняется администрирование и контроль денежных потоков в сфере недвижимости, снижается точность прогнозирования тенденций и ожидаемых поступлений в местный бюджет. Отсутствие системного подхода к приватизационному процессу отрицательно сказывается на создании муниципального рынка земли, неблагоприятно сказывается на инвестиционном климате Егорьевского района. Все уменьшает значимость земельных ресурсов для муниципального образования и приводит к занижению стоимости земельных участков и, соответственно, сокращению поступлений в бюджет района.

4. Активизация претензионной работы за счет создания единой базы должников с осуществлением полной выгрузки истории задолженностей. Несмотря на то, что уполномоченные органы управления (государственные и муниципальные), администрирующие арендные платежи, производят регулярное начисление пени и штрафов за несвоевременное внесение в бюджет арендной платы, проблемным остается вопрос обеспечения полноты и своевременности их взыскания. Недоимка по рентным платежам возрастает, а органы местного самоуправления не имеют права контролировать использование земель до разграничения

государственной собственности и проводить мероприятия по ужесточению условий арендных платежей.

Ускорение процесса разграничения государственной собственности на землю будет способствовать росту земельных платежей и концентрации их в распоряжение органов местного самоуправления. Это позволит приумножить объем муниципальной собственности и как следствие увеличить доходы местного бюджета.

Усиление контроля, применение всесторонних мер административной ответственности и активизация претензионной работы в соответствии с гражданским законодательством является одним из направлений развития управленческого инструментария формирования доходов местного бюджета за счет использования земельных ресурсов.

5. Целесообразно принять долгосрочную целевую программу, предусматривающую проведение полной инвентаризации земельных участков. Создание местной системы кадастра земель муниципального образования будет стимулировать привлечение инвесторов, способствовать наведению порядка в землепользовании, что обеспечит поступление дополнительных доходов в бюджет района.

В целях формирования оптимальной структуры муниципальных земель следует установить перечень критериев, учитывающий бюджетную и социальную эффективность использования, целесообразность сохранения в собственности земель. Критерии могут быть ориентированы на экспансию муниципального сектора, что сомнительно с точки зрения бюджетной и социальной эффективности.

Сохранение муниципальных земель в минимально необходимых масштабах сопряжено с возрастанием социальных рисков. Критерии должны оставлять свободу и обеспечивать прозрачность системы принятия решений органами местного самоуправления о приватизации (продаже) муниципальных земель.

6. Относительно новой формой доходов от использования имущества муниципального образования является плата за установку и эксплуатацию рекламной конструкции. В крупных городах рекламная деятельность является высокодоходным бизнесом, в связи, с чем органам местного самоуправления Егорьевского района целесообразно взять под полный контроль установку и эксплуатацию средств наружной рекламы.

7. Внедрение механизма и его нормативно-правовое закрепление с помощью соответствующей программы относительно порядка проведения конкурса инвестиционных проектов на право получения льгот по уплате арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Егорьевский район» Алтайского края.

Целью предоставления льготы будет являться решение вопросов социально-экономического развития Егорьевского района, развитие инвестиционной деятельности на территории муниципального образования.

Задачами предоставления:

- стимулирование экономической заинтересованности налогоплательщиков в развитии инвестиционной деятельности;
- создание экономических условий для развития инвестиционной деятельности на территории района;
- стимулирование экономического развития района на основе повышения эффективности взаимодействия субъектов предпринимательской деятельности и КФХ в районе.

Заявки претендентов на получение льготы рекомендуется оценивать с учетом следующих критериев:

- объем инвестиций в проект;
- среднемесячная заработная плата;
- создание рабочих мест;
- сохранение рабочих мест;
- срок ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства (жилья экономического класса)/завершения модернизации производства;

- планируемый прирост налоговых отчислений в бюджет муниципального образования «Егорьевский район» в результате реализации проекта;

- вовлеченность в реализацию инвестиционного проекта юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных на территории муниципального образования «Егорьевский район»;

- значимость реализации проекта для социально-экономического развития района;

- наличие скидки в размере 15 процентов от рыночной стоимости квартир, размещенных в многоквартирном жилом доме, малоимущим гражданам и многодетным семьям (критерий применяется в отношении инвестиционных проектов, предусматривающих строительство жилья экономического класса).

Необходимо также предусмотреть отчет получивших льготу о ходе реализации инвестиционного проекта (технико-экономического обоснования), в том числе информация о выполнении основных показателей инвестиционного проекта (технико-экономического обоснования), которые должны быть закреплены в договоре.

8. Муниципально-частное партнерство является формой соглашения между муниципалитетом и бизнесом по совместной реализации частично окупаемых проектов в области развития инфраструктуры, предоставления социальных услуг и других областях, характеризуемой постоянным взаимодействием, совместным финансированием, разделением рисков, ответственности и доходов от реализации проекта. Для внедрения механизма муниципально-частного партнерства возможно создание автономных некоммерческих организаций, которые будут управлять программами муниципалитета, непосредственно осуществлять разработку соглашений, подготовку бизнес-планов местных инвестиционных проектов, поиск инвесторов.

Концессионные соглашения, заключаемые с целью привлечения инвестиций в муниципальную экономику, обеспечения эффективного использования земельных ресурсов и иного имущества, находящегося в муниципальной собственности, представляют собой разновидность муниципально-частного партнерства.

Для частичного решения проблемы с неэффективным использованием земельных участков также можно предложить следующее:

- провести полную инвентаризацию договоров аренды муниципального имущества, для выявления недобросовестных арендаторов, с последующим расторжением договоров аренды;

- создание районной комиссии для проведения работы по взысканию задолженности арендной платы за землю и составлению исков в суд.

Таким образом, существующие сегодня основные проблемы, стоящие перед органами местного самоуправления при реализации предложенных мероприятий могут быть частично решены и позволят повысить эффективность управления земельными ресурсами Егорьевского района Алтайского края.

Все предложенные мероприятия представлены в таблице 3.1. Таким образом, разработанные мероприятия позволят повысить эффективность управления земельными ресурсами муниципального образования «Егорьевский района» Алтайского края и устранить выявленные в результате анализа существующие проблемы в данной области.

В качестве положительной тенденции отметим достаточно эффективное управление земельными ресурсами района с позиции экологического и социального аспектов.

Таблица 3.1 – Мероприятия программы по совершенствованию управления земельными ресурсами муниципального образования «Егорьевский район» Алтайского края

Мероприятия программы по совершенствованию управления земельными ресурсами района	Суть необходимых мероприятий
Внедрение в деятельность комитета по управлению имуществом геинформационной системы	создание электронного планово-картографического материала для получения актуальных сведений о состоянии использования земель города
Активизация работы по предоставлению земельных участков для индивидуального строительства	использование земель района для строительства, в том числе индивидуального
Внедрение системы прогнозирования денежных потоков в сфере управления земельными ресурсами муниципального образования	администрирование и контроль денежных потоков в сфере недвижимости, прогнозирования тенденций и ожидаемых поступлений в местный бюджет.
Активизация претензионной работы	создание на базе программного комплекса «Сауми» единой базы должников с осуществлением полной выгрузки истории задолженностей
Принятие долгосрочной целевой программы, предусматривающей проведение полной инвентаризации земельных участков	Создание местной системы кадастра земель муниципального образования; установление перечня критериев, учитывающий бюджетную и социальную эффективность использования, целесообразность сохранения в муниципальной собственности земель
Активизация работы по увеличению доходов за установку и эксплуатацию рекламных конструкций	полный контроль за установкой и эксплуатацией средств наружной рекламы на территории муниципального образования.
Принятие программы относительно порядка проведения конкурса инвестиционных проектов на право получения льгот по уплате арендной платы за земельные участки	Разработка программы с целью решения вопросов социально-экономического развития района, развитие инвестиционной деятельности на территории района
Использование механизмов муниципально-частного партнерства	создание автономных некоммерческих организаций, которые будут управлять программами муниципалитета, непосредственно осуществлять разработку соглашений, подготовку бизнес-планов местных инвестиционных проектов, поиск инвесторов; использование концессионных соглашений, заключаемых с целью привлечения инвестиций в экономику района

Но стоит отметить, что для решения всех проблем в данной области потребуется совершенствование муниципальной политики в сфере землепользования муниципального образования «Егорьевский район» Алтайского края.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Органы местного самоуправления согласно законодательству РФ наделены полномочиями в сфере управления земельными ресурсами. Имея на своем балансе муниципальные земли, они принимают решения относительно методов и механизмов управления земельными ресурсами. Поступления в местные бюджеты в структуре доходов в России составляют небольшую долю, несмотря на то, в большинстве развитых стран наблюдается обратная тенденция. Так, в зарубежных странах рынок земли является одним из важнейших секторов национальной экономики, в котором создается до 30% ВВП.

Объектами права муниципальной собственности на землю являются земельные участки в границах муниципальных образований, отнесенных к муниципальной собственности на основании законодательных актов.

Егорьевский район расположен в Рубцовском управленческом округе Алтайского края.

Реализацию полномочий в сфере земельно-имущественных отношений осуществляет отдел по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям, являющийся структурным подразделением организации.

В 2017 году количество земельных участков предоставленных в аренду по результатам проведения торгов возросло до 8 (площадь 830,5 га). Без проведения торгов было предоставлено в аренду 20 земельных участков.

На наш взгляд наиболее показательным критерием эффективности управления муниципальными земельными ресурсами является поступление в бюджет района доходов от сдачи в аренду земельных участков. На протяжении анализируемого периода данный показатель незначительно увеличивался. Наиболее существенное увеличение поступлений наблюдалось

в 2016 году по сравнению с предшествующим годом на 6%, в 2017 поступления увеличились на 5%.

Одним из наиболее часто используемых методов управления земельными ресурсами муниципальных образований является приватизация (продажа). В муниципальном образовании Егорьевский район Алтайского края количество приватизируемых земельных участков сокращается. Отметим, что в 2015-2017 гг. земельные участки предоставлялись в собственность без проведения торгов за плату.

Доходы от продажи земельных участков не имеют стабильной динамики. В 2016 году наблюдалось резкое увеличение поступлений в бюджет от продажи земельных участков. Доходы от продажи земельных участков в 2016 году составили 761,9 тыс. руб., что составляет 262,7% к уровню 2015 года.

Если рассматривать сегодняшнюю ситуацию то подавляющее большинство муниципальных образований не имеют программ управления ими. Используются традиционные методы управления ими: сдача в аренду, передача муниципальным предприятиям или учреждениям, приватизация. Все это обуславливает неэффективное использование муниципальных земель. Часто муниципальные земли сдаются в аренду или приватизируются не по рыночным ценам, а иногда и вовсе не вовлечены в хозяйственный оборот.

Еще одной проблемой является тот факт, что земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности используются по нескольким видам разрешенного использования.

Одна из проблем в Егорьевском районе Алтайского края состоит в необходимости решить проблему исчисления годовой арендной платы для неделимых земельных участков, на которых ведется несколько видов разрешенного использования.

Следующая проблема связана с необходимостью усиления контроля за эффективностью управления земельными ресурсами, обеспечение

своевременного поступления доходов от использования земли, своевременности претензионной и исковой работы. В 2015-2017 годах претензионно-исковая и исковая работа отделом не проводилась. В анализируемом периоде проводилась лишь претензионная работа.

Еще одна проблема связана с определением целесообразности продажи земельного участка в сравнении с вовлечением его в хозяйственный оборот через передачу в аренду.

С точки зрения критерия экологичности в Егорьевском районе соблюдается критерии экологического оптимума.

На основании этого были разработаны следующие рекомендации.

Внедрение в деятельность отдела по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям геинформационной системы.

Активизация работы по предоставлению земельных участков для индивидуального строительства, что особенно актуально для Егорьевского района с позиции туристкой привлекательности и развития сельского туризма. Ставка только на аренду муниципальной земли сужает круг поиска эффективных землепользователей, а продажа муниципальных земель в частную собственность стимулирует приход инвестиций.

Внедрение системы прогнозирования денежных потоков в сфере управления земельными ресурсами муниципального образования.

Активизация претензионной работы за счет создания единой базы должников с осуществлением полной выгрузки истории задолженностей.

Целесообразно принять долгосрочную целевую программу, предусматривающую проведение полной инвентаризации земельных участков. Создание местной системы кадастра земель муниципального образования будет стимулировать привлечение инвесторов, способствовать наведению порядка в землепользовании, что обеспечит поступление дополнительных доходов в бюджет района.

В целях формирования оптимальной структуры муниципальных земель следует установить перечень критериев, учитывающий бюджетную и

социальную эффективность использования, целесообразность сохранения в собственности земель. Критерии могут быть ориентированы на экспансию муниципального сектора, что сомнительно с точки зрения бюджетной и социальной эффективности. Сохранение муниципальных земель в минимально необходимых масштабах сопряжено с возрастанием социальных рисков. Критерии должны оставлять свободу и обеспечивать прозрачность системы принятия решений органами местного самоуправления о приватизации (продаже) муниципальных земель.

Относительно новой формой доходов от использования имущества муниципального образования является плата за установку и эксплуатацию рекламной конструкции. В крупных городах рекламная деятельность является высокодоходным бизнесом, в связи, с чем органам местного самоуправления Егорьевского района целесообразно взять под полный контроль установку и эксплуатацию средств наружной рекламы.

Внедрение механизма и его нормативно-правовое закрепление с помощью соответствующей программы относительно порядка проведения конкурса инвестиционных проектов на право получения льгот по уплате арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Егорьевский район» Алтайского края.

Муниципально-частное партнерство является формой соглашения между муниципалитетом и бизнесом по совместной реализации частично окупаемых проектов в области развития инфраструктуры, предоставления социальных услуг и других областях, характеризуемой постоянным взаимодействием, совместным финансированием, разделением рисков, ответственности и доходов от реализации проекта.

Для решения всех проблем в данной области потребуется совершенствование муниципальной политики в сфере землепользования муниципального образования «Егорьевский район» Алтайского края.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // <http://www.consultant.ru>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018) // <http://www.consultant.ru>
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС Консультант Плюс. – 2015.
4. Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (действующая редакция от 23.04.2018) // СПС Консультант Плюс. – 2015.
5. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ (ред. от 18.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // <http://www.consultant.ru>
6. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 (ред. от 05.05.2017) // <http://www.consultant.ru>
7. Анисимов, А. П. Земельное право России. Практикум. Учебное пособие / А.П. Анисимов, Н.Н. Мельников. - М.: Юрайт, 2016. - 322 с
8. Антонов В.П., Лойко П.Ф., Оценка земельных ресурсов. - М.: Институт оценки природных ресурсов.- 2014.

9. Боголюбов, С. А. Земельное право / С.А. Боголюбов. - Москва: СПб. [и др.] : Питер.- 2018. - 416 с.
10. Безпалов В.В. Особенности и проблемы диагностики при проведении мероприятий по реструктуризации региональной системы управления/ Журнал «Экономика и менеджмент систем управления».-Т.11 №1.2 с.207-216.-2014г.
11. Безпалов В.В. Методология оценки рисков при реструктуризации региональной системы управления \ The 6th International Conference Scienceand Education Германия, Мюнхен.- с.87-96 -2014г.
12. Болдырев, В. А. Часть земельного участка как объект гражданских прав / В. А. Болдырев, В. А. Сысоев // Юрист. - 2014. - № 2. - С. 21-24.
13. Варламов, А.А. Земельный кадастр: Т.2. Управление земельными ресурсами. Учебники и учебные пособия для студентов высш. Учебных заведений/ А.А. Варламов, С.А. Гальченко [Текст]. - М.: КолосС, 2014. - 528с.
14. Василенко, И.А. Государственное и муниципальное управление: Учебник для бакалавров / И.А. Василенко. - 5-е изд., перераб и доп.- М: Юрайт.- 2013 - 505с.
15. Вареничева, Т. Ни продать, ни предать... / Т. Вареничева // Социальная защита. - 2013. - № 8 (254). - С. 33-36.
16. Волкова Т.В., Гребенников А.И., Королев С.Ю., Чмыхало Е.Ю. Земельное право. – М.: Ай Пи Эр Медиа, 2010. – 328 с.
17. Выдрин И.В., Кокотов А.Н. Муниципальное право России.- М.: Издательство НОРМА.- 2003. – 368 с.
18. Управление земельными ресурсами : учеб. Пособие /Н. В. Гагаринова, М.В. Сидоренко. –2-е изд. –Краснодар : КубГАУ, 2017.–160с
19. Государственное и муниципальное управление: Учебник / В.Д. Попов, В.А. Есин, Ю.Ю. Шитова; Под ред. Н.И. Захарова. - М.: НИЦ ИНФРА-М.-2014

20. Гряда, Э. А. Правовая природа соглашения о перераспределении земельных участков / Э. А. Гряда // Юрист. - 2013. - № 18. - С. 19-23.
21. Загряцков, М.Д. Земельная политика городского самоуправления в Германии. Том 1. Строительное право как фактор городского землеустройства / М.Д. Загряцков. - Москва: Гостехиздат, 2017. - 767 с.
22. Земельное право / Т.В. Волкова и др. - М.: Ай Пи Эр Медиа, 2017. - 328 с.
23. Землякова, Г. Л. Конституционные основы земельного и аграрного права / Г. Л. Землякова, О. А. Самончик, В. В. Устюкова // Государство и право. - 2014. - № 1. - С. 63-73.
24. Информационные ресурсы и технологии в экономике. Учебное пособие /Под ред. Б.Е. Одинцова, А.Н. Романова.- М.: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2013 (Знаниум)
25. Земельное право: учебное пособие / под ред.Г.В.Чубукова. - М.: ЮНИТИ: Закон и право, 2011 - 351с.
26. Земельное право : учебник / [С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская [и др.] ; под ред. С. А. Боголюбова. - Москва : Проспект, 2014. - 375 с.
27. Земельные споры. Судебная практика и образцы документов. – М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2013. – 144 с.
28. Плисецкий Е.Л., Черкасов И.Л. Региональная экономика: учебное пособие М.: КНОРУС.- 2013, 2014
29. Налоги и налогообложение. Учебник/под ред. Г.Б. Поляка.-М.: Юрайт, 2012
30. Наумов С. Ю. Теория государственного и муниципального управления. – М: ФОРУМ, 2011. - 319 с.
31. Кабашов С. Ю. Местное самоуправление в Российской Федерации: учебное пособие. – М.: Флинта : Наука, 2010. - 351 с.
32. Киселева Н.А. Управление земельными ресурсами [Текст]: учеб. пособие. – Пенза: ПГУАС,2012. – 140с.

33. Козлова, В.С. Развитие земельно-имущественных отношений в городах. – М.: Наука, 2007. – 184 с.
34. Крассов, О. И. Право собственности на землю в странах Европы / О. И. Крассов. - Москва : Норма : Инфра-М, 2014. - 399 с.
35. Крассов, О. И. Земельное право / О.И. Крассов. - М.: ЮРИСТЪ, 2017. - 672 с.
36. Лукьянова М.Н. Перспективы использования земельных ресурсов в развитии муниципального образования // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2.; URL: <http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=12271> (дата обращения: 26.01.2016).
37. Назаренко, Н. Ф. Правовой помощник дачника / Н. Ф. Назаренко. - Ростов-на-Дону: Феникс; Новосибирск: Экор-книга, 2013. - 173 с.
38. Основы государственного и муниципального управления: Учебник / Чиркин В.Е.-М.: Норма: ИНФРА-М.- 2014
39. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков. – М.: КноРус, 2012. – 264 с.
40. Потапова, А. А. Земельное право. Конспект лекций. Учебное пособие / А.А. Потапова. - М.: Проспект, 2016. - 462 с.
41. Райзберг Б.А. Государственное управление экономическими и социальными процессами: Учебное пособие/Б.А. Райзберг- М.: НИЦ ИНФРА-М. – 2015.
42. Российская Федерация. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2014 году./ В.В. Кулик, Г.Н. Ратникова, С.М. Шубич, Т.В. Фатеева [Текст]. - 2015. - 260с.
43. Рыженков, А.Я. Земельное право России: курс лекций / А.Я. Рыженков. - М.: Юрайт: Высш. образование, 2012 - 226с.
44. Теория и методы управления земельными ресурсами в условиях многообразия форм собственности на землю [Текст]: Монография/ под науч. ред. А.А. Варламова; Государственный ун-т по землеустройству. – М., 2006. – 343 с.

45. Саак А.Э., Тюшняков В.Н. Региональная система межведомственного электронного взаимодействия как основа предоставления государственных и муниципальных услуг. Известия ЮФУ. Технические науки. - 2013. - № 6 - Т.143. - С. 145 - 153.

46. Сегаев И.Н., Поршакова А.Н., Новикова Т.С. Государственный земельный надзор, как элемент управления земельными ресурсами // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5.;

47. Сухова, Е.А. Постатейный комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. – М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2007. – 418 с.

48. Сухова. Постатейный комментарий к Земельному кодексу РФ. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2012. – 512 с.

49. Тихомиров, М.Ю. Земельное законодательство и ответственность за его нарушение. – М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2008. – 32 с.

50. Тюшняков В.Н. Формирование системы электронного правительства на основе применения информационно-коммуникационных технологий в органах власти и управления. Известия Южного федерального университета. Технические науки. - 2010. - № 4. - Т. 105. - С. 39-44.

51. Тюшняков В.Н. Повышение качества управленческих решений в системе органов власти и управления на основе применения информационно-коммуникационных технологий. Известия Южного федерального университета. Технические науки. - 2007. - Т. 74. - № 2. - С. 158-163.

52. Швецов, А.Н. Экономические ресурсы муниципального развития : Финансы. Имущество. Земля / А.Н. Швецов. - М.: Едиториал УРСС, 2002 - 200с.

53. Макарычев, В.В. Земельное право: Конспект лекций / В.В. Макарычев, И.В. Тимошенко. - 3-е изд., доп. и перераб.- Ростов Н/Д: Феникс, 2011 - 157с.

54. Полтарак И.Г. Земельные ресурсы муниципального образования: теоретико-методические основы /Международный студенческий народный вестник.-2013.- с. 54-59

55. Потапов, А.А. Земельное право : Конспект лекций / А.А. Потапов. - М.: Проспект.- 2011 - 96с.
56. Калякина, А. В. Сравнительно-правовой анализ конституционных основ права государственной собственности на землю в Приднестровье / Калякина А. В. // История государства и права. - 2013. - № 17. - С. 61-64.
57. Крассов, О. И. Конструкция правового режима земли в английском земельном праве / О. И. Крассов // Экологическое право. - 2014. - № 2. - С. 26-33.
58. Кобилев, А.Г. Муниципальное управление и социальное планирование в муниципальном хозяйстве: учеб. пособие / А.Г. Кобилев, А.Д. Кирнев, В.В. Рудой. - 2-е изд., перераб. и доп.- Ростов-н/Д: Феникс.- 2013 - 504с.
59. Система государственного и муниципального управления: учебник для бакалавров / Ю.Н.Шедько, Ю.Б.Миндлин, И.С.Цыпин [и др.]; под ред. Ю.Н.Шедько. - М: Юрайт.- 2013 - 570с.
60. Селифонова, С. Ю. Запрет на приобретение иностранными лицами земельных участков на приграничных территориях Российской Федерации / С. Ю. Селифонова// Юрист. - 2013. - № 6. - С. 8-11.
61. Сухова, Е. А. Порядок обращения в муниципальную собственность земельных долей и вовлечения их в гражданский оборот: проблемы законодательства и практики / Е. А. Сухова // Юрист. - 2013. - № 3. - С. 13-15.
62. Улюкаев В.Х. Земельное право: Учебник для вузов. - М.: Былина. 2002. - 423с.
63. Суперека, С. В. Земельное право. Учебный минимум для сдачи экзамена и зачета / С.В. Суперека. - М.: Юриспруденция, 2017. - 796 с.
64. Широков, А.Н. Муниципальное управление: учебник / А.Н. Широков, С.Н. Юркова. - М.: КноРус.- 2010 - 248с.

65. Шейнин, Л. Б. Как в российском праве появилось дремлющее право на землю / Шейнин Л. Б. // История государства и права. - 2014. - № 4. - С. 17-21.

66. Эриашвили, Нодари Дарчоевич Земельное право. Учебник для самостоятельной работы студентов юридических вузов. Гриф МО РФ / Эриашвили Нодари Дарчоевич. - М.: Юнити-Дана, 2016. - 513 с.

67. Яновский, В.В. Государственное и муниципальное управление. Введение в специальность: учебное пособие / В.В. Яновский. - 4-е изд., стер.- М.: КНОРУС, 2014 - 200с.